Manitoba Residential Tenancies Commission

Annual Report 2008

Manitoba

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

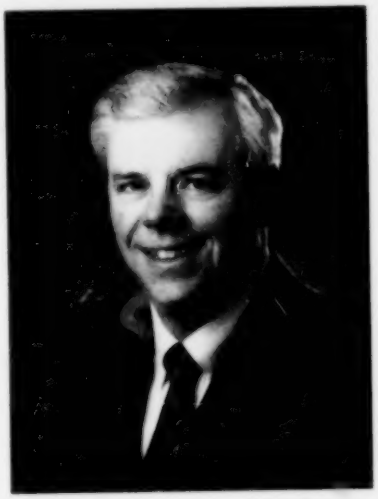
His Honour the Honourable Philip Lee, C.M., O.M.
Lieutenant Governor of Manitoba
Room 235, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C 0V8

May It Please Your Honour:

I have the privilege of presenting for the information of your Honour, the Annual Report of the Residential Tenancies Commission on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2008.

Respectfully submitted,

Honourable Greg Selinger
Minister of Finance



Manitoba

Finance

Residential Tenancies Commission
1650-155 Carlton Street, Winnipeg, Manitoba, Canada R3C 3H8
T 204-945-2028 F 204-945-5453 **Toll-Free** 1-800-782-8403

Honourable Greg Selinger
Minister of Finance
Room 103, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C OV8

Dear Sir:

I have the honour of submitting the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2008.

Respectfully submitted,

A. L. Kussin
Chief Commissioner
Residential Tenancies Commission

TABLE OF CONTENTS

	PAGE
INTRODUCTION	*1*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*3*
TABLE 1: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*4*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*7*
TABLE 2: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*8*
TABLE 3: APPEAL HEARINGS BY JUDICIAL DISTRICT	*10*
TABLE 4: APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL	*11*
SIGNIFICANT DECISIONS	*12*
THE PUBLIC INTEREST DISCLOSURE (WHISTLEBLOWER PROTECTION) ACT – SUMMARY OF DISCLOSURES	*19*

INTRODUCTION

The Residential Tenancies Commission is a quasi-judicial, specialist tribunal that hears appeals from decisions and orders of the Director of the Residential Tenancies Branch under *The Residential Tenancies Act*.

The Residential Tenancies Commission consists of:

- The Chief Commissioner - a full-time position; appointed for up to a five-year term, located in Winnipeg.
- Deputy Commissioners – nineteen part-time positions and one full-time position; may exercise the powers and perform the duties of the Chief Commissioner; appointed for a two-year term; from Winnipeg, Brandon and Thompson.
- Panel members – forty-six panel members – approximately half representing the views of the landlords, the others the views of the tenants; from Winnipeg, The Pas, Thompson and Brandon.

The Commission may conduct hearings orally, in person or by telephone, in writing or partly orally and partly in writing. Hearings outside of Winnipeg are held at the nearest judicial district.

Hearings are before a panel of three consisting of one landlord representative, one tenant representative and a neutral commissioner which is either the Chief Commissioner or one of the deputies. Hearings are chaired by the neutral commissioner. The neutral commissioner also casts the deciding vote if there is a tie.

The Residential Tenancies Commission decisions can be appealed to the Court of Appeal, but only on a question of law or jurisdiction. A Court of Appeal judge must grant leave or permission to appeal. Section 179 of *The Residential Tenancies Act* dealing with rent regulation states that *"No appeal lies from a decision or order of the commission made in a matter arising under Part 9."* The Residential Tenancies Commission's decision here is final.

The Residential Tenancies Act requires the Chief Commissioner to submit a report on the administration of the Act to the Minister within six months after the end of each fiscal year. The reporting period for this report is the 2008 calendar year. Figures for the 2007 calendar year have also been provided for purposes of comparison. The statistics are broken down by activity, i.e. security deposits, repairs, utilities.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PARTS 1 – 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act* deal with all residential landlord and tenant matters, except for rent regulation. Table 1 provides a statistical summary of the activities of the Residential Tenancies Commission under Parts 1 – 8 of the legislation. During 2008 the Commission received 446 appeals under Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act*. The Commission received 379 appeals of orders resulting from Branch hearings and 40 appeals of claims for security deposit or less. The remaining 27 appeals were related to various other issues such as orders to repair, non-payment of utilities, disputes over locks and doors and seizure of tenants' property.

The Commission processed 468 cases before year-end. The Commission confirmed or upheld the Residential Tenancies Branch's decisions in 199 instances. The Commission varied 148 of the Branch's decisions. These variations sometimes occurred because the Commission received information from the parties at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. The Commission rescinded 53 decisions of the Branch. Another 46 appeals were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals or appeals without a filing fee. Withdrawals are usually due to either: (1) the affected parties being able to reach a settlement; or (2) the appellant changing his or her mind and no longer wishing to continue with the appeal. Six hearings were cancelled and there were 15 motions to extend time to appeal denied. There was one appeal pending at the end of 2008.

In 2008, there were 22 applications to the Court of Appeal for leave to appeal. None were granted. The Court of Appeal denied leave on 11 applications. Two applications for leave were withdrawn. Nine applications for leave to appeal were still pending at the end of 2008.

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA
PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2007 - December 31, 2007 (Cases)	January 1, 2008 - December 31, 2008 (Cases)
ABANDONMENT OF PERSONAL PROPERTY		
Carried forward from previous year	0	0
Appeals Received	0	1
TOTAL	0	1
Decisions Varied	0	1
TOTAL APPEALS CLOSED	0	1
ACTIVE	0	0
CLAIM FOR SECURITY DEPOSIT OR LESS		
Carried forward from previous year	46	38
Appeals Received	50	40
TOTAL	96	78
Decisions Confirmed	26	21
Decisions Varied	19	24
Decisions Rescinded	7	5
Appeals Withdrawn/Rejected	3	4
Cancelled	0	1
Motion to Extend Time Denied	3	3
TOTAL APPEALS CLOSED	58	58
ACTIVE	38	20
DISPUTES		
Carried forward from previous year	8	8
Appeals Received	0	0
TOTAL	8	8
Decisions Varied	0	4
Decisions Rescinded	0	1
Appeals Withdrawn/Rejected	0	2
Cancelled	0	1
TOTAL APPEALS CLOSED	0	8
ACTIVE	8	0

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA
PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2007 - December 31, 2007 (Cases)	January 1, 2008 - December 31, 2008 (Cases)
DISTRAINT AND LOCKOUT		
Carried forward from previous year	0	1
Appeals Received	2	1
TOTAL	2	2
Decisions Confirmed	1	1
Decisions Rescinded	0	1
TOTAL APPEALS CLOSED	1	2
ACTIVE	1	0
ENFORCEMENT		
Carried forward from previous year	0	0
Appeals Received	0	1
TOTAL	0	1
Decisions Confirmed	0	0
TOTAL APPEALS CLOSED	0	0
ACTIVE	0	1
HEARINGS		
Carried forward from previous year	150	140
Appeals Received	319	379
TOTAL	469	519
Decisions Confirmed	120	160
Decisions Varied	140	117
Decisions Rescinded	41	45
Appeals Withdrawn/Rejected	19	38
Cancelled	4	3
Motion to Extend Time Denied	5	11
Appeals Pending	0	1
TOTAL APPEALS CLOSED	329	375
ACTIVE	140	144

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA
PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2007 - December 31, 2007 (Cases)	January 1, 2008 - December 31, 2008 (Cases)
REPAIRS		
Carried forward from previous year	8	8
Appeals Received	18	22
TOTAL	26	30
Decisions Confirmed	7	12
Decisions Varied	0	2
Decisions Rescinded	1	1
Appeals Withdrawn/Rejected	10	2
Motion to Extend Time Denied	0	1
TOTAL APPEALS CLOSED	18	18
ACTIVE	8	12
UTILITIES		
Carried forward from previous year	2	5
Appeals Received	4	2
TOTAL	6	7
Decisions Confirmed	1	5
Cancelled	0	1
TOTAL APPEALS CLOSED	1	6
ACTIVE	5	1
TOTAL APPEALS		
Carried forward from previous year	214	200
Appeals Received	393	446
TOTAL	607	646
Decisions Confirmed	155	199
Decisions Varied	159	148
Decisions Rescinded	49	53
Appeals Withdrawn/Rejected	32	46
Cancelled	4	6
Motion to Extend Time Denied	8	15
Appeals Pending	0	1
TOTAL APPEALS CLOSED	407	468
ACTIVE	200	178

Note: The figures for 2007 vary from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

In 2008, the Commission received appeals for 87 buildings affecting 812 rental units on orders the Residential Tenancies Branch issued under Part 9 of *The Residential Tenancies Act*.

The Commission processed appeals on orders for 138 buildings affecting 626 rental units in the 2008 calendar year. The Commission upheld orders on 98 units in 21 buildings and varied orders on 400 units in 32 buildings. These variations sometimes occurred because the Commission received information at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. Appeals in 85 other buildings affecting 128 units were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant.

There is no appeal to the Court of Appeal on rent regulation matters.

TABLE 2 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2007 – December 31, 2007		January 1, 2008– December 31, 2008	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
APPLICATION - LAUNDRY INCREASE				
Carried forward from previous year	1	1	1	1
Appeals Received	0	0	0	0
TOTAL	1	1	1	1
Appeal Withdrawn/Rejected	0	0	1	1
ACTIVE	1	1	0	0
APPLICATION - REHABILITATION				
Carried forward from previous year	0	0	0	0
Appeals Received	3	4	1	2
TOTAL	3	4	1	2
Appeal Withdrawn/Rejected	3	4	0	0
ACTIVE	0	0	1	2
APPLICATION - RENT INCREASE ABOVE GUIDELINE				
Carried forward from previous year	98	338	70	243
Appeals Received	77	378	76	529
TOTAL	175	716	146	772
Decision Confirmed	23	56	18	95
Decision Varied	33	351	21	154
Appeal Withdrawn/Rejected	49	66	82	125
ACTIVE	70	243	25	398
TENANT OBJECTIONS TO GUIDELINE OR LESS				
Carried forward from previous year	0	0	0	0
Appeals Received	0	0	1	1
TOTAL	0	0	1	1
ACTIVE	0	0	1	1

TABLE 2 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2007– December 31, 2007		January 1, 2008 – December 31, 2008	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
APPLICATION - WITHDRAWAL OF SERVICE				
Carried forward from previous year	2	2	0	0
Appeals Received	1	7	3	217
TOTAL	3	9	3	217
Decision Varied	2	2	2	216
Decision Rescinded	1	7	0	0
ACTIVE	0	0	1	1
COMPLIANCE				
Carried forward from previous year	17	29	14	27
Appeals Received	8	11	6	63
TOTAL	25	40	20	90
Decision Confirmed	6	6	3	3
Decision Varied	4	4	9	30
Appeal Withdrawn/Rejected	1	3	2	2
ACTIVE	14	27	6	55
TOTAL APPEALS				
Carried forward from previous year	118	370	85	271
Appeals Received	89	400	87	812
TOTAL	207	770	172	1,083
Decision Confirmed	29	62	21	98
Decision Varied	39	357	32	400
Decision Rescinded	1	7	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	53	73	85	128
ACTIVE	85	271	34	457

Note:

The figures for 2007 vary from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available.

TABLE 3

APPEAL HEARINGS BY JUDICIAL DISTRICT

RESIDENTIAL TENANCIES COMMISSION

	JANUARY 1, 2007 – DECEMBER 31, 2007	JANUARY 1, 2008 – DECEMBER 31, 2008
Winnipeg	451	423
Altona	1	0
Beausejour	1	0
Brandon	10	13
Dauphin	1	0
Morden	0	3
Neepawa	0	3
Portage la Prairie	0	2
Ste. Anne	1	1
Selkirk	2	3
Steinbach	1	2
Thompson	4	2
Virden	1	0
TOTAL	473	452

TABLE 4

APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL

	January 1, 2007 – December 31, 2007	January 1, 2008 – December 31, 2008
Granted	0	0
Denied	19	11
Withdrawn	5	2
Granted by consent of all parties	0	0
Pending	2	9
Reserved	0	0
Settled	0	0
Adjourned Sine Die	0	0
TOTAL	26	22

SIGNIFICANT DECISIONS

1. Significant Decisions

A tenant sought a determination of whether a landlord's rule about tenants' use of in-suite dishwashers was reasonable. The Branch determined that the landlord's rule, with some amendment, was reasonable. The tenant appealed that Order to the Commission.

The landlord's proposed rule was as follows:

> "Effective three months from the date of written notice, tenants are not allowed to use dishwashers without the landlord's written permission. Written permission will not be granted for any dishwashers that get their water supply from a sink faucet and/or that discharge water into a sink or tub. Written permission will be granted provided that the tenant agrees:
>
> 1) To hire a professional, licensed plumber to create permanent connections that supply only hot water directly to the appliance from the building's hot water supply line and that discharge waste from the appliance directly into the building's drain lines; and to provide the landlord with proof after the installation is completed.
>
> 2) That electricity shall be supplied to the appliance in a way that complies with electrical codes or standards required by law.
>
> 3) That at the end of the tenancy:
>
> A) The tenant must reverse any modifications made to any part of the unit including the plumbing, and they must repair any damage caused by their installation, operation and removal of the appliance.
>
> - OR -
>
> B) The dishwasher becomes a permanent fixture in the suite and may not be removed."

The landlord explained that it sought to enforce the rule because of problems caused by portable dishwashers in their various properties. Evidence was given that portable dishwashers had caused problems in several of the landlord's rental complexes, resulting in injury to tenants and inconvenience, expenses and property losses for tenants and the landlord. The landlord also gave evidence that its insurer was requiring the landlord to take positive action to prevent losses such as those that had been caused by portable dishwashers.

The tenant's position was that the rule should not apply to tenants who already had portable dishwashers prior to the implementation of the rule, in essence, a grandfathering provision. The tenant said that she operates her dishwasher responsibly and has never caused any concerns or problems during her 27 years as a tenant, the last 15 of which she used a portable dishwasher. The tenant also submitted that the proposed rule created a financial hardship on tenants; her estimate of the cost to permanently install a portable dishwasher was $500.00.

The Commission considered the provisions in *The Residential Tenancies Act* which govern the establishment and enforcement of rules not contained in a tenancy agreement. Subsections 11(2) and (3) of the Act state as follows:

> **House rules**
>
> 11(2) A landlord may, in addition to the obligations set out in a tenancy agreement, establish and enforce a rule concerning the tenant's use, occupancy or maintenance of the rental unit or residential complex or services and facilities if the rule is in writing, is made known to the tenant, and is reasonable in all the circumstances.
>
> **Provision or rule to be reasonable**
>
> 11(3) A provision or rule is reasonable if
>
> (a) it is intended to
>
> (i) promote a fair distribution of services and facilities to the occupants of the residential complex,
>
> (ii) promote the safety, comfort or welfare of persons working or residing in the residential complex, or

(iii) protect the landlord's property from abuse;

(b) it is reasonably related to the purpose for which it is intended;

(c) it applies to all tenants in a fair manner; and

(d) it is clearly expressed so as to inform the tenant of what the tenant must or must not do to comply with it.

The Commission found the rule to be reasonable because it met the requirements of subsection 11(3). The landlord had established that property damage and injury had resulted due to the use of portable dishwashers. This has resulted in monetary costs to the landlord. It also established that there was risk of future damage to tenants' and the landlord's property, monetary costs to the landlord and injuries to tenants. As a result, the Commission found that the proposed rule was intended to promote the safety, comfort or welfare of persons working or residing in the residential complex and to protect the landlord's property from abuse.

The Commission also found that the proposed rule was reasonably related to the purpose for which it is intended. The landlord had not sought an outright ban on in-suite dishwashers. The Commission was satisfied that the requirement of having portable dishwashers permanently installed was a reasonable means of addressing the real problems and risks caused by tenants' use of portable dishwashers. The requirement that electricity be supplied to the appliance in a way that complies with electrical codes or standards required by law was reasonable for safety reasons.

The requirement that the tenant must either leave the dishwasher in the rental unit at the end of her tenancy or restore the rental unit to its previous condition was also reasonable. It was in keeping with subsection 71(2) of the Act which provides that a landlord who gives consent to a tenant to alter a rental unit may do so subject to reasonable conditions, and with section 77 of the Act which requires tenants to repair or compensate the landlord for any damage done to the rental unit by the installation or removal of personal property.

The Commission also found that three months of notice was reasonable in the circumstances. That would give tenants enough time to find and hire a licensed plumber and, if necessary, an electrician.

The Commission found that the proposed rule would apply to every tenant in a fair manner in that every tenant had an equal opportunity to apply for and to receive the landlord's written permission to use a dishwasher. The landlord's requirements for granting permission were the same for each tenant.

Finally, the Commission found that once the landlord gave existing tenants copies of the proposed rule it would be clearly expressed so as to tell tenants what they must and must not do.

2. Significant Decisions

A Condominium Corporation applied to the Branch for an Order of Possession. The Branch did not grant an Order of Possession. The Condominium Corporation appealed the Order to the Commission. At issue was whether there was a landlord and tenant relationship between the Unit Owner and her son, the Occupant.

The parties agreed that the Unit Owner purchased the condominium unit for the purpose of providing a residence to her son. At no time did the Unit Owner occupy the unit. There was no written or oral tenancy agreement between the Unit Owner and the Occupant and no money was paid or asked for. The Occupant agreed that so long as he resided in the unit he would take his medication for a medical condition. On numerous occasions the Occupant did not take his medication. As a result, there were some disturbances by the Occupant of greater or lesser degree.

The Condominium Corporation sought to evict the Occupant from the unit due to the disturbances to other occupants that he had caused when presumably not taking his medication. *The Condominium Act* allows a Condominium Corporation to terminate a tenancy under certain conditions and provides that *The Residential Tenancies Act* applies to a Condominium Corporation obtaining an order of possession. The Condominium Corporation argued that a landlord tenant relationship existed and that the "value" of the rent was that, in moving the Occupant to the unit from her home, the Unit Owner gained some freedom.

It was the position of the Unit Owner and Occupant that the Commission had no jurisdiction to hear the case because there was no tenancy agreement.

As the parties had agreed that there was no written or oral tenancy agreement, the Commission considered whether there was an implied tenancy agreement. The Commission found that that there was no evidence that the value claimed by the Condominium Corporation (freedom gained) was a benefit which had flowed to the Unit Owner. Furthermore, the Commission found that it was too tenuous a claim to give

effect to it. The Commission found that there was no evidence that these parties intended to invoke *The Residential Tenancies Act* when they made their arrangement. It was noted that the arrangement was no different than if the son lived with his mother. The Commission therefore found that it did not have the jurisdiction to grant the Condominium Corporation's application for an Order of Possession.

3. Significant Decisions

A landlord applied to the Residential Tenancies Branch for a rent increase of $112.00 per unit per month. The Branch approved an increase of $81.00 per unit per month. One tenant appealed to the Commission.

The tenant questioned two invoices submitted by the landlord. The landlord's representative agreed that the landlord had erred in its calculations and that all tenants in the complex should receive the benefit of the corrected calculation and the resulting reduction in rent. As a result, the Commission added all of the tenants who did not appeal, as parties to the appeal pursuant to Section 164 of *The Residential Tenancies Act* which states as follows:

> **Parties**
> **164** The parties to an appeal are the persons directly affected by the decision or order appealed from and any person added as a party by the commission.

The Commission ordered that a reduction of $11.00 per unit per month be granted to the tenant appellant and all other tenants in the complex. The Commission therefore allowed an increase of $70.00 per month per unit.

The Public Interest Disclosure (Whistleblower Protection) Act

The Public Interest Disclosure (Whistleblower Protection) Act came into effect in April 2007. This law gives employees a clear process for disclosing concerns about significant and serious matters (wrongdoing) in the Manitoba public service, and strengthens protection from reprisal. The Act builds on protections already in place under other statutes, as well as collective bargaining rights, policies, practices and processes in the Manitoba public service.

Wrongdoing under the Act may be: contravention of federal or provincial legislation; an act or omission that endangers public safety, public health or the environment; gross mismanagement; or, knowingly directing or counseling a person to commit a wrongdoing. The Act is not intended to deal with routine operational or administrative matters.

A disclosure made by an employee in good faith, in accordance with the Act, and with a reasonable belief that wrongdoing has been or is about to be committed is considered to be a disclosure under the Act, whether or not the subject matter constitutes wrongdoing. All disclosures receive careful and thorough review to determine if action is required under the Act, and must be reported in a department's annual report in accordance with Section 18 of the Act. The Residential Tenancies Commission has received an exemption from the Ombudsman under Section 7 of the Act. As a result any disclosures received by the Chief Commissioner or a supervisor are referred to the Ombudsman in accordance with the exemption.

The following is a summary of disclosures received by the Residential Tenancies Commission for the 2008 calendar year:

Information Required Annually (per Section 18 of the Act)	**January 1, 2008 to December 31, 2008**
The number of disclosures received, and the number acted on and not acted on. *Subsection 18(2)(a)*	**NIL**

Commission de la location à usage d'habitation du Manitoba

Rapport annuel 2008

Manitoba

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

Son Honneur l'honorable Philip Lee, C.M., O.M.
Lieutenant-gouverneur du Manitoba
Palais législatif, bureau 235
Winnipeg (Manitoba)
R3C 0V8

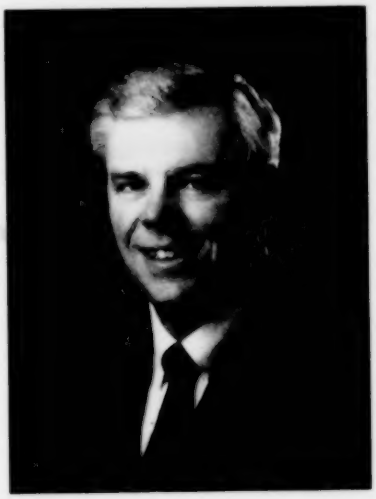
Monsieur le Lieutenant-gouverneur,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Lieutenant-gouverneur, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Le ministre des Finances,

Greg Selinger



Manitoba

Finances
Commission de la location à usage d'habitation
155, rue Carlton, bureau 1650, Winnipeg (Manitoba) Canada R3C 3H8
Tél. 204-945-2028 **Téléc.** 204-945-5453 **Numéro sans frais** : 1-800-782-8403

Monsieur Greg Selinger
Ministre des Finances
Palais législatif, bureau 103
Winnipeg (Manitoba)
R3C OV8

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance des mes sentiments les plus distingués.

A. L. Kussin
Commissaire en chef
Commission de la location à usage d'habitation

TABLE DES MATIÈRES

		PAGE
Introduction		*1*
Résumé des activités d'appel : parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation		*3*
Tableau n° 1 :	*Parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*4*
Résumé des activités d'appel : partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation		*7*
Tableau n° 2 :	*Partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*8*
Tableau n° 3 :	*Audiences d'appel par le district judiciaire*	*10*
Tableau n° 4 :	*Demandes d'autorisation d'appel*	*11*
Décisions importantes		*12*
Loi sur les divulgations faites dans l'intérêt public (protection des divulgateurs d'actes répréhensibles) – un compte rendu des divulgations		*19*

INTRODUCTION

La Commission de la location à usage d'habitation est un tribunal quasi-judiciaire spécialisé chargé d'entendre les appels des décisions et des ordonnances que rend le directeur de la Direction de la location à usage d'habitation en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

La Commission de la location à usage d'habitation est composée des personnes suivantes :

- le commissaire en chef, qui occupe un poste à temps plein, est nommé pour une période de cinq ans et se trouve à Winnipeg;
- les commissaires en chef adjoints, soit 19 postes à temps partiel et un poste à temps plein; ils peuvent exercer les pouvoirs et les fonctions du commissaire en chef, ont un mandat de deux ans et proviennent de Winnipeg, Brandon et Thompson;
- les membres des comités, soit 46 personnes, dont la moitié représente la position du locateur et les autres la position du locataire, et qui proviennent de Winnipeg, The Pas, Thompson et Brandon.

La Commission peut tenir des audiences à l'oral (en personne ou par téléphone) ou par écrit, ou encore en partie à l'oral et en partie par écrit. Les audiences à l'extérieur de Winnipeg ont lieu dans le district judiciaire le plus proche.

Les audiences de la Commission se tiennent devant un comité formé de trois membres : un représentant du locateur, un représentant du locataire et un commissaire neutre, soit le commissaire en chef ou un des commissaires adjoints. Les audiences sont présidées par le commissaire neutre dont la voix est prépondérante en cas d'égalité.

Les décisions de la Commission peuvent être interjetées en appel devant la Cour d'appel, mais seulement sur un point de droit ou de compétence. L'autorisation d'interjeter appel ou la permission d'en appeler doit être accordée par un juge de la Cour d'appel. L'article 179 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* portant sur le contrôle des loyers stipule ce qui suit : « Les décisions ou les ordonnances que la Commission rend à l'égard de questions régies par la partie 9 ne peuvent faire l'objet d'aucun appel. » La décision de la Commission de la location à usage d'habitation dont il est question ici est finale.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige du commissaire en chef qu'il soumette au ministre un rapport sur l'administration de la *Loi* six mois après la fin de chaque année. La période visée par le présent rapport est l'année civile 2008. Des chiffres correspondant à l'année civile 2007 sont également fournis à des fins de comparaison. Les statistiques sont fractionnées par activité (dépôts de garantie, réparations. services publics).

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL
PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

Les parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* statuent sur l'ensemble des questions afférentes au locateur et au locataire d'habitation, exception faite du contrôle du loyer. Le tableau n° 1 présente un résumé statistique des activités exercées par la Commission de la location à usage d'habitation en vertu des parties 1 à 8 de cette loi. En 2008, la Commission a entendu 446 appels en vertu des parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. La Commission a aussi entendu 379 appels concernant les ordres découlant des audiences tenues par la Direction et 40 appels ou moins de plaintes concernant le dépôt de garantie. Les 27 autres appels portaient sur diverses questions telles que des ordres de réparation, le paiement des services publics, des litiges au sujet des serrures et des portes et la saisie de biens.

La Commission a rendu 468 décisions avant la fin de l'année. La Commission a confirmé ou maintenu les décisions rendues par la Direction de la location à usage d'habitation dans 199 cas. Elle a modifié 148 décisions de la Direction. Ces modifications parfois ont lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. La Commission a annulé 53 décisions rendues par la Direction et 46 appels ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets sont attribuables à des appels tardifs ou à des appels sans droit de dépôt. Les retraits sont généralement imputables aux raisons suivantes : (1) les parties intéressées sont parvenues à un règlement; ou (2) la partie appelante a changé d'avis et ne désirait plus faire appel. Six audiences ont été annulées et 15 motions en prorogation du délai d'appel étaient en instance. Il y avait un appel en instance à la fin de 2008.

En 2008, 22 décisions ont fait l'objet d'une demande d'autorisation d'appel à la Cour d'appel. Aucune de ces demandes n'a été agréée. La Cour d'appel a rejeté 11 demandes d'autorisation. Deux demandes d'autorisation d'appel ont été retirées. Neuf demandes d'autorisation d'appel étaient toujours en instance à la fin de 2008.

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA
PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007 (Dossiers)	du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008 (Dossiers)
ABANDON DE BIENS PERSONNELS		
Reports de l'année précédente	0	0
Appels entendus	0	1
TOTAL	0	1
Décisions modifiées	0	1
TOTAL DES DOSSIERS FERMÉS	0	1
DOSSIERS ACTIFS	0	0
RÉCLAMATION D'UNE SOMME INFÉRIEURE AU DÉPÔT DE GARANTIE		
Reports de l'année précédente	46	38
Appels entendus	50	40
TOTAL	96	78
Décisions confirmées	26	21
Décisions modifiées	19	24
Décisions annulées	7	5
Appels retirés ou rejetés	3	4
Annulations	0	1
Demandes de prorogation refusées	3	3
TOTAL DES DOSSIERS FERMÉS	58	58
DOSSIERS ACTIFS	38	20
LITIGES		
Reports de l'année précédente	8	8
Appels entendus	0	0
TOTAL	8	8
Décisions modifiées	0	4
Décisions annulées	0	1
Appels retirés ou rejetés	0	2
Annulations	0	1
TOTAL DES DOSSIERS FERMÉS	0	8
DOSSIERS ACTIFS	8	0

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA
PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007 (Dossiers)	du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008 (Dossiers)
SAISIE-GAGERIE ET CHANGEMENT DE SERRURE		
Reports de l'année précédente	0	1
Appels entendus	2	1
TOTAL	2	2
Décisions confirmées	1	1
Décisions annulées	0	1
TOTAL DES DOSSIERS FERMÉS	1	2
DOSSIERS ACTIFS	1	0
MISE EN EXÉCUTION		
Reports de l'année précédente	0	0
Appels entendus	0	1
TOTAL	0	1
Décisions confirmées	0	0
TOTAL DES DOSSIERS FERMÉS	0	0
DOSSIERS ACTIFS	0	1
AUDIENCES		
Reports de l'année précédente	150	140
Appels entendus	319	379
TOTAL	469	519
Décisions confirmées	120	160
Décisions modifiées	140	117
Décisions annulées	41	45
Appels retirés ou rejetés	19	38
Annulations	4	3
Demandes de prorogation refusées	5	11
Appels en instance	0	1
TOTAL DES DOSSIERS FERMÉS	329	375
DOSSIERS ACTIFS	140	144

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA
PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007 (Dossiers)	du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008 (Dossiers)
RÉPARATIONS		
Reports de l'année précédente	8	8
Appels entendus	18	22
TOTAL	26	30
Décisions confirmées	7	12
Décisions modifiées	0	2
Décisions annulées	1	1
Appels retirés ou rejetés	10	2
Demandes de prorogation refusées	0	1
TOTAL DES DOSSIERS FERMÉS	18	18
DOSSIERS ACTIFS	8	12
SERVICES PUBLICS		
Reports de l'année précédente	2	5
Appels entendus	4	2
TOTAL	6	7
Décisions confirmées	1	5
Annulations	0	1
TOTAL DES DOSSIERS FERMÉS	1	6
DOSSIERS ACTIFS	5	1
NOMBRE TOTAL D'APPELS		
Reports de l'année précédente	214	200
Appels entendus	393	446
TOTAL	607	646
Décisions confirmées	155	199
Décisions modifiées	159	148
Décisions annulées	49	53
Appels retirés ou rejetés	32	46
Annulations	4	6
Demandes de prorogation refusées	8	15
Appels en instance	0	1
TOTAL DES DOSSIERS FERMÉS	407	468
DOSSIERS ACTIFS	200	178

Note : Les chiffres correspondant à l'année civile 2007 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets.

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

En 2008, la Commission a entendu des appels touchant 812 unités locatives réparties dans 87 immeubles relativement à des ordres de la Direction de la location à usage d'habitation émis en vertu de la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

Au cours de l'année civile 2008, la Commission a examiné les appels liés à des ordres touchant 626 unités locatives réparties dans 138 immeubles. La Commission a confirmé les décisions ayant trait à 98 unités locatives réparties dans 21 immeubles et modifié les décisions ayant trait à 400 unités locatives réparties dans 32 immeubles. Ces modifications ont parfois lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. Des appels concernant 128 unités locatives réparties dans 85 immeubles ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante.

Aucun appel relatif au contrôle du loyer n'a été déposé à la Cour d'appel.

TABLEAU N° 2 APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007		du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008	
	Imm.	Unités	Imm.	Unités
DEMANDE DE HAUSSE DES FRAIS DE BUANDERIE				
Reports de l'année précédente	1	1	1	1
Appels entendus	0	0	0	0
TOTAL	1	1	1	1
Appels retirés ou rejetés	0	0	1	1
DOSSIERS ACTIFS	1	1	0	0
DEMANDE D'AUTORISATION DE PROJET DE RÉFECTION				
Reports de l'année précédente	0	0	0	0
Appels entendus	3	4	1	2
TOTAL	3	4	1	2
Appels retirés ou rejetés	3	4	0	0
DOSSIERS ACTIFS	0	0	1	2
DEMANDE D'AUGMENTATION DE LOYER SUPÉRIEURE À LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	98	338	70	243
Appels entendus	77	378	76	529
TOTAL	175	716	146	772
Décisions confirmées	23	56	18	95
Décisions modifiées	33	351	21	154
Appels retirés ou rejetés	49	66	82	125
DOSSIERS ACTIFS	70	243	25	398
OBJECTIONS À DES AUGMENTATIONS ÉGALES OU INFÉRIEURES À LA LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	0	0	0	0
Appels entendus	0	0	1	1
TOTAL	0	0	1	1
DOSSIERS ACTIFS	0	0	1	1

TABLEAU N° 2 APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007		du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008	
	Imm.	Unités	Imm.	Unités
DEMANDE DE RETRAIT DE SERVICE				
Reports de l'année précédente	2	2	0	0
Appels entendus	1	7	3	217
TOTAL	3	9	3	217
Décisions modifiées	2	2	2	216
Décisions annulées	1	7	0	0
DOSSIERS ACTIFS	0	0	1	1
CONFORMITÉ				
Reports de l'année précédente	17	29	14	27
Appels entendus	8	11	6	63
TOTAL	25	40	20	90
Décisions confirmées	6	6	3	3
Décisions modifiées	4	4	9	30
Appels retirés ou rejetés	1	3	2	2
DOSSIERS ACTIFS	14	27	6	55
NOMBRE TOTAL D'APPELS				
Reports de l'année précédente	118	370	85	271
Appels entendus	89	400	87	812
TOTAL	207	770	172	1 083
Décisions confirmées	29	62	21	98
Décisions modifiées	39	357	32	400
Décisions annulées	1	7	0	0
Appels retirés ou rejetés	53	73	85	128
DOSSIERS ACTIFS	85	271	34	457

Note :

Les chiffres correspondant à l'année civile 2007 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets.

TABLEAU N° 3

AUDIENCES D'APPEL PAR LE DISTRICT JUDICIAIRE

COMMISSION DE LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2007	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2008
Winnipeg	**451**	**423**
Altona	**1**	**0**
Beauséjour	**1**	**0**
Brandon	**10**	**13**
Dauphin	**1**	**0**
Morden	**0**	**3**
Neepawa	**0**	**3**
Portage la Prairie	**0**	**2**
Ste. Anne	**1**	**1**
Selkirk	**2**	**3**
Steinbach	**1**	**2**
Thompson	**4**	**2**
Virden	**1**	**0**
TOTAL	**473**	**452**

TABLEAU N° 4

DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL

	Du 1er janvier au 31 décembre 2007	Du 1er janvier au 31 décembre 2008
Accordées	0	0
Refusées	19	11
Retirées	5	2
Accordées après consentement de toutes les parties	0	0
En instance	2	9
En délibéré	0	0
Réglées	0	0
Ajournées sine die	0	0
TOTAL	26	22

DÉCISIONS IMPORTANTES

1. Décisions importantes

Une locataire cherchait une détermination quant à savoir si une règle du locateur concernant l'utilisation d'un lave-vaisselle dans l'unité locative était raisonnable. La Direction de la location à usage d'habitation a décidé que la règle du locateur était raisonnable avec quelques modifications. La locataire a fait appel de cette décision auprès de la Commission.

La règle proposée par le locateur était comme suit :

> « Il est interdit aux locataires d'utiliser un lave-vaisselle sans la permission écrite du locateur. Cette interdiction entre en vigueur trois mois après la date de la règle écrite. La permission écrite ne sera pas accordée pour un lave-vaisselle qui utilise l'eau d'un robinet d'évier ou qui évacue l'eau dans un évier ou une baignoire. La permission écrite sera accordée si le locataire accepte les conditions suivantes :
>
> 1) Il doit embaucher un plombier autorisé qui installera des connections permanentes permettant l'alimentation de l'appareil en eau chaude seulement provenant directement de la canalisation d'eau chaude de l'immeuble et l'évacuation des eaux usées de l'appareil directement dans les canalisations de vidange de l'immeuble. Une fois l'installation terminée, il devra en donner une preuve au locateur.
>
> 2) L'appareil doit être alimenté en électricité d'une manière conforme aux normes et codes électriques prévus par la loi.
>
> 3) À la fin de la location :
>
> A) Le locataire doit inverser toutes les modifications apportées à l'unité de location, y compris la plomberie, et doit réparer tous les dégâts causés par l'installation, l'utilisation et l'enlèvement de l'appareil.
>
> – OU –

B) Le lave-vaisselle devient un accessoire fixe permanent dans l'unité locative et ne peut pas être enlevé. »

Le locateur a expliqué qu'il voulait faire appliquer cette règle en raison des problèmes qu'ont causés les lave-vaisselle portables dans ses différentes propriétés. Il a apporté la preuve que les lave-vaisselle portables avaient causé des problèmes dans plusieurs de ses ensembles résidentiels, entraînant des blessures chez certains locataires et des dérangements, des frais et des pertes matérielles chez les locataires et le locateur. Il a aussi apporté la preuve que son assureur l'obligeait à prendre des mesures positives pour prévenir des pertes comme celles causées par des lave-vaisselle portables.

La position de la locataire était que la règle ne devrait pas s'appliquer aux locataires qui possédaient déjà un lave-vaisselle portable avant son entrée en vigueur; elle souhaitait donc essentiellement une disposition d'antériorité. Elle a expliqué qu'elle utilisait son lave-vaisselle de manière responsable et qu'elle n'avait jamais causé d'inquiétude ni de problème au cours de ses 27 années de location, dont les 15 dernières en se servant d'un lave-vaisselle portable. Elle a aussi indiqué que la règle proposée créait une difficulté financière pour les locataires, avec l'installation permanente d'un lave-vaisselle portable estimée selon elle à 500 $.

La Commission a évalué les dispositions de la *Loi sur la location à usage d'habitation* qui régit l'établissement et l'application de règles non inscrites dans une convention de location. Les paragraphes 11(2) et 11(3) de la *Loi* indiquent ce qui suit :

Règles raisonnables

11(2) Le locateur, en plus des obligations qu'il peut imposer dans une convention de location, peut établir et appliquer des règles concernant l'utilisation, l'occupation ou l'entretien, par le locataire, de l'unité locative, de l'ensemble résidentiel ou des services et installations si les règles sont écrites, sont portées à la connaissance du locataire et sont raisonnables quelles que soient les circonstances.

Clauses ou règles raisonnables

11(3) Est raisonnable la clause ou la règle qui, à la fois :

a) est établie dans l'intention :

(i) soit de promouvoir la répartition équitable des services et des installations parmi les occupants de l'ensemble résidentiel,

(ii) soit de promouvoir la sécurité, le confort ou le bien-être des personnes travaillant ou résidant dans l'ensemble résidentiel,

(iii) soit de protéger les biens du locateur contre les abus;

b) se rapporte de manière raisonnable aux fins auxquelles elle a été établie;

c) s'applique d'une manière juste à tous les locataires;

d) est exprimée clairement de façon à informer le locataire de ce qu'il doit faire ou ne pas faire pour se conformer à cette règle ou à cette clause.

La Commission a conclu que la règle était raisonnable car elle respectait les exigences du paragraphe 11(3). Le locateur a démontré que l'utilisation de lave-vaisselle portables avait causé des dommages matériels et corporels, qui avaient à leur tour entraîné des coûts monétaires pour le locateur. Le locateur a aussi démontré qu'il y avait un risque de dégâts futurs pour les biens du locateur et des locataires, de coûts monétaires pour le locateur et de blessures pour les locataires. Par conséquent, la Commission a conclu que la règle proposée avait pour objectif de promouvoir la sécurité, le confort ou le bien-être des personnes travaillant ou résidant dans l'ensemble résidentiel et de protéger les biens du locateur contre les abus.

La Commission a aussi conclu que la règle proposée se rapportait de manière raisonnable aux fins auxquelles elle a été établie. Le locateur n'a pas cherché à interdire sans condition les lave-vaisselle dans les unités locatives. La Commission s'est dite convaincue que d'exiger que les lave-vaisselle portables soient installés de manière permanente était un moyen raisonnable de répondre aux risques et aux

problèmes réels que causent les locataires utilisant de tels lave-vaisselle. Exiger que l'alimentation en électricité de l'appareil se fasse d'une manière conforme aux normes et codes électriques prévus par la loi est raisonnable pour des raisons de sécurité.

La Commission a aussi trouvé raisonnable l'obligation pour le locataire de laisser le lave-vaisselle dans l'unité locative ou de remettre l'unité locative dans sa condition précédente lorsqu'il déménageait. Cette obligation est conforme au paragraphe 71(2) de la *Loi* qui indique que le consentement du locateur aux transformations ou rénovations apportées à une unité locative peut être accompagné de conditions raisonnables, et à l'article 77 qui oblige le locataire à réparer les dommages causés à l'unité locative en raison de l'installation ou de l'enlèvement de biens personnels ou à indemniser le locateur relativement à ces dommages.

La Commission a aussi conclu qu'un avis de trois mois était raisonnable compte tenu des circonstances. Cela laissait aux locataires assez de temps pour trouver et embaucher un plombier autorisé et, si nécessaire, un électricien.

La Commission a conclu que la règle proposée s'appliquait de manière juste à tous les locataires car ils avaient tous l'occasion égale de demander et de recevoir la permission écrite du locateur pour utiliser un lave-vaisselle. Les exigences du locateur pour accorder sa permission étaient les mêmes pour chaque locataire.

Enfin, la Commission a conclu qu'une fois que le locateur avait donné aux locataires existants une copie de la règle proposée, il exprimait clairement aux locataires ce qu'ils devaient et ne devaient pas faire.

2. Décisions importantes

Une corporation de condominium a fait une demande d'ordre de reprise de possession auprès de la Direction de la location à usage d'habitation, que cette dernière a refusé. La corporation de condominium a fait appel de cette décision auprès de la Commission. Il s'agissait de savoir s'il existait une relation de locateur à locataire entre la propriétaire de la partie privative et son fils, l'occupant.

Les parties étaient d'accord sur le fait que la propriétaire avait acheté le condominium afin de fournir un lieu de résidence à son fils. La propriétaire n'a jamais occupé la partie privative. Il n'y avait aucune convention de location écrite ou verbale entre la propriétaire et l'occupant, et aucune somme d'argent n'a été demandée ou payée. L'occupant avait accepté de prendre ses médicaments pour traiter un trouble médical tant qu'il résidait dans la partie privative. À de nombreuses reprises, l'occupant n'a pas pris ses médicaments et a ensuite causé des dérangements plus ou moins importants.

La corporation a cherché à expulser l'occupant à cause des dérangements qu'il avait causés à d'autres occupants lorsqu'il ne prenait probablement pas ses médicaments. La *Loi sur les condominiums* autorise une corporation de condominium à résilier une location sous certaines conditions et prévoit que la *Loi sur la location à usage d'habitation* s'applique à une corporation de condominium qui obtient un ordre de reprise de possession. La corporation de condominium a soutenu qu'une relation de locateur à locataire existait et que la « valeur » de la location était que la propriétaire avait acquis une certaine liberté en faisant déménager l'occupant de sa maison pour qu'il s'installe dans la partie privative.

La position de la propriétaire de la partie privative et de l'occupant était que la Commission n'avait pas compétence pour entendre ce cas car il n'y avait aucune convention de location.

Comme les parties étaient d'accord qu'il n'y avait aucune convention de location écrite ou verbale, la Commission a examiné les faits pour voir s'il existait une convention de location implicite. Elle a conclu qu'il n'y avait aucun élément prouvant que la valeur invoquée par la corporation de condominium (liberté acquise) était un bénéfice qui a profité à la propriétaire de la partie privative. De plus, la Commission a conclu que la demande était trop ténue pour l'accorder.

La Commission a conclu qu'il n'y avait pas de preuve indiquant que ces parties avaient l'intention d'invoquer la *Loi sur la location à usage d'habitation* lorsqu'elles se sont entendues. Il a été remarqué que si le fils vivait avec sa mère, l'entente n'aurait pas été différente. La Commission a donc conclu qu'elle n'avait pas compétence pour accéder à la demande d'ordre de reprise de possession déposée par la corporation de condominium.

3. Décisions importantes

Un locateur a fait une demande d'augmentation de loyers de 112 $ par unité locative par mois auprès de la Direction de la location à usage d'habitation. La Direction a approuvé une augmentation de 81 $ par unité locative par mois. Un locataire a interjeté appel devant la Commission.

Le locataire remettait en question deux factures présentées par le locateur. Le représentant du locateur a convenu que ce dernier avait fait une erreur dans ses calculs et que tous les locataires de l'ensemble résidentiel devaient profiter de la correction des calculs et de la réduction du loyer qui en résultait. La Commission a donc ajouté en tant que parties à l'appel tous les locataires qui n'avaient pas interjeté appel, en vertu de l'article 164 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* :

> **Parties**
> **164** Les parties à l'appel sont les personnes qui sont directement touchées par la décision ou l'ordre dont il y a appel et les autres personnes que la Commission indique.

La Commission a ordonné que soit accordée au locataire auteur de l'appel et à tous les autres locataires de l'ensemble résidentiel une réduction de 11 $ par unité de location par mois. La Commission a donc autorisé une augmentation des loyers de 70 $ par unité de location par mois.

Loi sur les divulgations faites dans l'intérêt public (protection des divulgateurs d'actes répréhensibles)

La *Loi sur les divulgations faites dans l'intérêt public (protection des divulgateurs d'actes répréhensibles)* est entrée en vigueur en avril 2007. Cette loi prévoit une démarche claire à suivre par les employés lorsqu'ils veulent communiquer leurs inquiétudes concernant certains actes répréhensibles graves commis dans la fonction publique, et protège également les divulgateurs contres des représailles. La *Loi* vient s'ajouter à d'autres mesures de protection déjà en place en vertu d'autres lois ainsi qu'aux droits issus de négociations collectives, de politiques, de pratiques ou de processus en vigueur dans la fonction publique du Manitoba.

Les actes suivants sont considérés comme répréhensibles en vertu de la *Loi* : infractions aux lois fédérales ou provinciales; actions ou omissions causant un risque pour la sécurité ou la santé du public ou pour l'environnement; cas graves de mauvaise gestion ou le fait de sciemment ordonner ou conseiller à une personne de commettre un acte répréhensible. La *Loi* n'a pas pour objet de traiter des questions courantes de fonctionnement ou d'administration.

Une divulgation faite de bonne foi, conformément à la *Loi*, par un employé qui a des motifs raisonnables de croire qu'un acte répréhensible a été commis ou est sur le point de l'être, est considérée une divulgation en vertu de la *Loi*, peu importe si l'objet de la divulgation constitue un acte répréhensible. Toutes les divulgations font l'objet d'un examen attentif et approfondi en vue de déterminer si des mesures s'imposent en vertu de la *Loi*, et elles doivent être signalées dans le rapport annuel du ministère, conformément à l'article 18 de la *Loi*. L'ombudsman a accordé une exemption à la Commission de la location à usage d'habitation en vertu de l'article 7 de la *Loi*. Par conséquent, les divulgations reçues par le commissaire en chef ou un supérieur sont envoyées à l'ombudsman conformément à l'exemption.

Vous trouverez ci-dessous un compte rendu des divulgations reçues par la Commission de la location à usage d'habitation pour l'exercice 2008.

Renseignements exigés annuellement (selon l'article 18 de la *Loi*)	**Du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008**
Le nombre de divulgations reçues et le nombre de divulgations auxquelles il a été donné suite et auxquelles il n'a pas été donné suite. *Alinéa 18(2)a)*	**AUCUNE**